POUR QUE DURABLE DEVIENNE RENTABLE...

TABLE RONDE

Réflexion sur les **concepts économiques et écologiques de la construction**, la présente table ronde réunissait **Evelyne Huytebroeck** (Ministre de La Région Bruxelloise en charge de l'Environnement et de l'Energie), **Gilbert Aelbrecht** (Adm. Dél. Immobilier Neuf.be), **Christian Lasserre** (Adm. Dél. C.L.I), **Bruno Vandezande** (Dir. J.M. Construction) et **Sefik Birkiye** (Adm. Dél. Atelier Art Urbain et Vizzion Europe).

Une évolution globale des *micro-cadres* de vie

CHRISTIAN LASSERRE > Ce qui se passe aujourd'hui, notamment à travers l'élaboration de la future ordonnance PEB™ est le reflet d'une évolution transversale et globale : elle concerne toutes les problématiques relatives aux rapports constructions/environnement et répond en cela aux souhaits du plus grand nombre. En effet, depuis les étapes de 1962 (aménagement du territoire) et celles de 74-78 (plan de secteur), nous sortons peu à peu de la sanctification des systèmes de planification à travers un mouvement qui concerne autant les professionnels que les particuliers. L'analyse des fonctions (vie, travail, loisirs...) montre des évolutions différentes des constructions qu'elles abritent – notamment en durée d'amortissement. Ainsi :

_**Le bureau**_il connaît une évolution rapide, entre autres sous l'effet des nouvelles technologies, mais il existe une grande différence entre les immeubles : certains sont à même de durer, d'autres sont éphémères;

_**Le logement et l'hôtel**_ils ont peu évolué en 100 ans et connaissent une certaine stabilité par le développement de *niches* plus que par une modification du produit de base;

_**Le commerce**_il s'organise selon des formes très diversifiées (boutiques / centres commerciaux, etc.);

_**L'industrie**_l'immobilier a moins d'importance que l'efficience de l'outil

Parallèlement à cet état de fait, le logement, qui s'insère désormais dans nombre de bâtiments, pose le problème de la reconversion et confronte les constructions – qui n'ont pas nécessairement été faites pour cela – aux questions d'habitabilité. En ce sens, la PEB, qui agira comme une interface entre réglementation et accompagnement, ne répond pas uniquement d'une mise en conformité avec la directive européenne (2002/91/CE) ou d'un simple souci environnemental, mais aussi de l'amélioration de nos *micro-cadres de vie*. Elle est l'outil d'une certaine convergence entre la ville et ses fonctions de plus en plus imbriquées.

Si les bureaux sont les *terrils du XXIe siècle* il convient alors de projeter ces bâtiments dans l'avenir (comment les reconvertir ?). Or, par rapport à cette flexibilité des usages, on relève que le marché épuise actuellement le stock d'immeubles anciens *reconvertibles*, alors que les nouvelles constructions de bureaux – conçues hors le souci d'une seconde, voire d'une troisième vie – répondent d'une sortie programmée de leur cycle de vie... par la démolition. Ils représentent en cela un désastre écologique.

SEFIK BIRKIYE > On pourrait transformer votre analyse en question qui serait alors : Comment faire entrer la préoccupation durable dans l'architecture ?

La pratique autant que l'expérience m'ont montré que notre système économique posait des limites au-delà desquelles on ne pouvait plus *performer*. C'est la raison pour laquelle nous avons 'verticalisé' la chaîne de production de nos bâtiments dans lesquels nous assumons les fonctions d'architecte, de promoteur, d'investisseur et de financier.

Je préfère donc m'inscrire dans une démonstration économique et faire la preuve que la ville peut être construite en dehors du système classique *promotion, achat, vente*, méthode spéculative et en définitive très peu adaptée aux besoins à long terme. Dans le principe général il s'agit de comprendre deux points fondamentaux :

_l'ingénierie financière a beaucoup évolué au cours des 2 dernières décennies, ce qui n'est pas le cas de l'immobilier;

_il existe une indépendance – parfois dangereuse – entre les acteurs qui *construisent la ville* et ceux qui l'utilisent et en assurent le financement à long terme.

Economie d'énergie = rentabilité financière

S. BIRKIYE > En simplifiant les choses, le schéma que nous proposons repose sur :

_un investissement à long terme au début des projets : suppression du risque immobilier;

Sefik Birkiye

Christian Lasserre

Bruno Vandezande, Evelyne Huytebroeck et Gilbert Aelbrecht.

_une faible rémunération du capital : l'excédent de capital est investi dans la plus-value durable de l'immeuble et donc dans sa valeur résiduelle, justifiant ainsi son financement à long terme;

_des logements financés sur 30 ans par un crédit mutualisé.

Dans les programmes que nous développons ainsi, le coût de construction (en entreprise) est supérieur de 15% (5 à 10 % sur les matériaux et 40 à 50% sur les techniques spéciales) à celui des constructions traditionnelles mais ce surcoût est absorbé par le mode de financement. Concrètement, il s'agit de construire des immeubles de grande qualité, à prix coûtant (pas de marge bénéficiaire et paiements des prestations par honoraires), soit entre 1 400 et 1 500 €/m². La qualité et performance de l'immeuble (p.ex. : consommation énergétique diminuée de moitié via notamment une sur-isolation, une ventilation double-flux, une protection solaire, une réduction du nombre d'ouvertures vitrées, la récupération des eaux pluviales, la géothermie, ...) contribuant également à *gommer* le surcoût. Aujourd'hui, le prix du pétrole est 3 fois plus élevé qu'il y a 20 ou 30 ans mais celui des intérêts bancaires est 3 fois moindre. Il y a donc un sens économique (sans faire appel à des subsides) et un intérêt général à comprendre que désormais toute économie d'énergie offre une rentabilité financière. Face aux impositions légales je dirais qu'il faut certes des règles mais surtout une meilleure combinaison/articulation des règlements : le niveau des impositions ne peut pas être très élevé (elles s'adressent à tout le monde) mais nous démontrons qu'il y a un intérêt économique-écologique à les dépasser !

Bruno Vandezande > En tant que représentant d'une société suédoise de construction – depuis longtemps soucieuse d'écologie – notre démarche de bâtisseur s'appuie, entre autres, sur une chartre listant des produits écologiquement utilisables ou non. Il est clair que par notre volume d'activité et pouvoir d'achat nous faisons pression sur les entrepreneurs afin qu'ils utilisent les matériaux recommandés. Pourquoi dès lors ne pas imaginer un *échange d'informations* basé sur le modèle de la banque de donnée scandinave et disposer ainsi d'une liste de matériaux conformes aux soucis environnementaux ?

Thierry Laffineur > N'y a-t-il pas là un risque financier pour les entreprises ?

S. Birkiye > Le risque financier ne peut être inféodé à celui de la santé ! On ne conteste ni ne marchande les éléments nécessaires à la santé publique. C'est le même raisonnement pour les matériaux de construction qui, dans leur immense majorité, sont remplaçables par des produits labellisés *verts*.

Par contre il est exact que certaines démarches *écologiques* sont pénalisantes. Vous pouvez ainsi remplacer 4 cm de polyuréthane par 8 cm de cellulose (même capacité isolante) mais vous serez alors pénalisés dans les permis de bâtir (perte d'espace). A ce niveau, seuls les pouvoirs publics peuvent imposer une option.

Bruxelles : reduire de 50% les pollutions des immeubles

Evelyne Huytebroeck > Je reviens un instant sur les raisons de la mise en œuvre de la PEB. Elle sont au nombre de 4 :

_S'agissant d'une directive européenne, il existe un risque d'astreinte importante en cas de non application;

_S'agissant d'une ordonnance cadre elle répond à une demande du secteur de la construction notamment soucieux de transparence;

_La PEB fixe des objectifs atteignables (les techniques et matériaux existent) de réduction des émissions de gaz à effet de serre tant en construction neuve qu'en rénovation. Faute d'atteindre ces résultas on ne parlera plus ni de marché, ni d'économie, ... !

_La PEB s'inscrit dans un schéma d'anticipation volontariste et ambitieux. Elle rencontre des objectifs environnementaux dont les répercussions sur l'économie globale et la situation sociale seront déterminantes.

J'ajouterai qu'à Bruxelles, 70% des émissions de gaz sont le fait des immeubles. La PEB devrait permettre une réduction de 50% de ces rejets. Même si cela ne peut se faire pour 2012, il convient toutefois de se fixer des objectifs précis. Par ailleurs, comme cela a été évoqué, la PEB a également pour rôle de :

_dépénaliser ceux qui (architectes, promoteurs, constructeurs) font ou ont déjà fait un effort de *durabilité*;

_récupérer les surcoûts (+/-15%) par la diminution des charges sur une période d'amortissement de +/- 7 ans;

_accroître le confort et la qualité de vie des immeubles *durables*.

Dans cette phase de lancement, notre tâche est donc de créer un engouement, notamment par des appels à projets dont le surcoût durable sera comblé par les pouvoirs publics.

Immeubles : devenir une communauté d'interêts

Gilbert Aelbrecht > Notre rôle d'agent est celui d'un acteur entre des règlements et des constructeurs.

Dans cette perspective, la PEB répond d'un besoin du marché.

Toutefois, lorsque nous sommes consultés par des promoteurs pour anticiper des projets à deux ans (étude avant demande de permis) nous optons pour une position atypique dans laquelle nous distinguons la PEB dans son application aux logements (la dimension émotionnelle prime) et cette même réglementation dans son application aux bureaux (la dimension rationnelle prime).

En cela notre objectif est de tenir un discours cohérent basé essentiellement sur un budget, un espace, et un aménagement. Par ailleurs,

TABLE RONDE

les immeubles doivent être considérés comme une *communauté d'individus* et non comme leur juxtaposition. Le but est donc d'optimiser les prix *communautaires* de l'habitation par des mesures élémentaires (favoriser le chauffage central commun et non les chaudières individuelles, limiter les signalisations, limiter les éclairages de parkings,...) dont l'impact sur l'environnement est sensible.

Enfin, il s'agit aussi de faciliter (démarche pédagogique et sociale) la compréhension et donc l'utilisation appropriée par les occupants des nouvelles techniques durables mises en œuvre.

B. Vandezande > Nous fournissons un *mode d'emploi* aux occupants de nos immeubles. Il est exact qu'au-delà de la conscientisation, l'aptitude à l'utilisation des nouvelles technologies (facteurs d'économie d'énergie à long terme) n'est pas toujours au rendez-vous. Par ailleurs, la question du surcoût reste toujours pendante.

E. Huytebroeck > L'aspect pédagogique repose sur un tripode : règlements, incitants, sensibilisations. Sans entrer dans des considérations éthiques ou des modalités techniques, on relève que le public est volontairement preneur et d'autant plus persuadé de la justesse de la cause qu'il subit les hausses du coût de l'énergie.

Thierry Laffineur > Peut-on estimer le ratio de la population conscientisée ?

G. Aelbrecht > Cela dépend de l'immeuble et du quartier. La sensibilisation va de pair avec le niveau social, mais en tout état de cause, la conscientisation se propage. Je reviens sur deux points :

_à la question le client est-il prêt à payer le supplément : l'idée à faire passer est qu'il s'agit d'une nouvelle conception dans laquelle on ne parle plus de *coûts supplémentaires individuels* mais bien de leurs répartitions homogènes;

_à la question des mises en œuvre des techniques durables : nous sommes malheureusement dans un système de sous-traitance en cascade dans lequel une simple installation domotique (optimisation confort + énergie) devient difficile à réaliser faute de compétences !

E. Huytebroeck > Il existe en effet un problème de formation et de compétences (l'enseignement n'a ni anticipé ni réagi rapidement aux problèmes de l'évolution environnementale) et donc un *manque* entre besoins et réalité. C'est la raison pour laquelle nous mettons en place des filières de formation du type *Cluster Eco-Construction* qui devraient donner les premiers résultats tangibles d'ici un an[5].

Changer la méthode : des pôles européens de connaissance

S. Birkiye > Partant du principe qu'on ne changera pas (rapidement) la mentalité des promoteurs (= obtenir la meilleure marge sur un projet), il appartient aussi aux pouvoirs publics de mieux réglementer les conditions de vente des transactions immobilières (p.ex. : celles portant sur le code de mesurage, le cahier des charges de vente, etc. qui ne font pas l'objet d'une remise obligatoire à l'acheteur). Dans nombre de cas, faute d'une description précise de l'immeuble, le client ne sait pas ce qu'il achète.

G. Aelbrecht > Nous vendons en application de la loi Breyne. Or, celle-ci impose la communication du cahier spécial des charges. Un agent immobilier *sérieux* veillera donc à ce que ces documents, comme d'autres (plans du permis), soient à la disposition du client chez le notaire.

Cette démarche relève du professionnalisme de l'agent immobilier, elle participe à la plus-value de son métier et justifie notamment que des promoteurs fassent appel à nos services. A un autre niveau, je voudrais également faire état de craintes quant à la reconversion d'immeubles. J'y vois un risque d'erreur comparable à celui de certaines rénovations lourdes dont l'échec est patent.

C. Lasserre > on ne fera pas forcément un bon immeuble de logements avec un mauvais immeuble de bureaux ! La seule localisation ou le prix d'achat ne peuvent jouer à ce niveau. Mais n'est-ce pas aussi le rôle de la PEB de fixer les critères des immeubles pouvant faire l'objet d'une reconversion ?

Thierry Laffineur > En conclusion, diriez-vous que nos méthodes et processus de construction sont à revoir ?

S. Birkiye > C'est un aspect à la fois technique (connaissance/compétence) et philosophique (toutes les plus-values de la promotion immobilière classique sont-elles toujours méritées ?). Ce que nous pouvons dire est qu'il existe, dans l'immense majorité des promotions immobilières traditionnelles, un hiatus voire une contradiction d'intérêts entre l'investisseur long terme (p.ex.: banque), le locataire (ou propriétaire) et l'ensemble des acteurs (entreprises) qui participent à la construction. En anticipant quelque peu, nous devrions voir apparaître des organismes européens de la *connaissance / coordination* de la construction. A l'image de ce qui s'est passé pour d'autres secteurs économiques (p.ex. : regroupement des banques/assurances), nous évoluerons alors vers un regroupement européen des *compétences / connaissances* (techniques, financières, juridiques, écologiques,...), pôle nettement plus performant que celui de simple la promotion immobilière réalisée au coup par coup. A cette condition nous pourrons évoluer vers un mieux qualitatif, créer une meilleure relation entre exécutants, investisseurs et occupants... parce que nous aurons changé la méthode.

[1] PEB : Pour la Région Bruxelloise, l'ordonnance *PEB* (= Performance Energétique des Bâtiments), dont la mise en application partielle devrait intervenir dès le 1er Janvier 2008, implique deux conséquences majeures : les immeubles neufs devront respecter un seuil de performance énergétique défini par la Région; les immeubles existants ne pourront être ni loués ni vendus sans avoir obtenu un certificat énergétique (carte d'identité de la consommation énergétique du bâtiment)

[2] Principalement celles dues à l'HVAC = Heat, Ventilation Air-Co

[3] La Région a prévu une enveloppe de 5 millions d'euros pour stimuler les démarches durables dans la construction/rénovation.

[4] Ndlr : La mise en application de la PEB devrait permettre la création de 25 000 nouveaux emplois sur Bruxelles. Voir également : http://evelyne.huyttebroeck.be et www.ibgebim.be

THIERRY LAFFINEUR - PHOTOS FILL-IN